

Einsprache

Von

Verein Pro Halbinsel Horw,
p.A. Dr. René Gächter, Krienserstrasse 15, 6048 Horw, Präsident

Einsprecher 1

sowie

Pro Natura, Postfach, 4018 Basel

Einsprecher 2

und

Pro Natura Luzern, Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern

Einsprecher 3

beide vertreten durch Marleen Schäfer, Fachmitarbeiterin Pro Natura Luzern,
Denkmalstrasse 1, 6006 Luzern

gegen

Gemeinde Horw,
vertreten durch den Gemeinderat,
Gemeindehausplatz 1, 6048 Horw

in Sachen

Bebauungsplan Kernzone Winkel, öffentliche Auflage vom 27. 4. bis 26. 5. 2015

A. Kurzfassung

Die Konkretisierung der Kernzone Winkel durch den Bebauungsplan verletzt in seiner aktuellen Fassung eine Reihe von Rechtsvorschriften und -grundsätzen.

Verfahrensmängel

Der Bebauungsplan verletzt

1. die Planungshierarchie, indem er den Bebauungsplan dem Ergebnis eines privaten Architektenwettbewerbs unterordnet.
2. die Planungspflicht, indem er keine Gesamtschau seines Perimeters erstellt, sondern sich von der Perspektive der Bereiche Süd leiten lässt.
3. die Pflicht zur Ermessensausübung, indem er eine vorgeschlagene integrative Variante unbeachtet lässt.

Damit begeht der Gemeinderat insgesamt eine Ermessensunterschreitung, die willkürlich ist.

Materielle Mängel

Der Bebauungsplan verletzt

4. das Raumplanungsgesetz, indem er die geforderte Abwägung der öffentlichen Interessen gemäss Art. 3 RPG unterlässt.
5. den Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit, indem er den Rechtsbegriff der Kernzone ohne Rücksicht auf die Lage der Bereiche Süd unmittelbar am Rand des Schutzgebiets Steinibachried einseitig als Auftrag zur Verdichtung interpretiert und keine Abwägung zum Riedschutz vornimmt.
6. das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern, insbesondere die Zielvielfalt, die ökologischen Gesichtspunkte und den Zweck einer Kern- oder Dorfzone.
7. das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw vom 26. 9. 2010, das den Schutz und die massvolle Weiterentwicklung der historischen Ortsteile vorschreibt.
8. den Grundsatz der Wahrung von Treu und Glauben gegenüber den Stimmberechtigten, welche im BZR unter diesen Voraussetzungen eine Kernzone Winkel beschlossen haben.
9. das Interesse der Öffentlichkeit am Erholungsraum beim Hotel Sternen und am Durchblick auf Ried und See.
10. das Verbot von Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können (Art. 25 Abs. 1 BZR)
11. den Gewässerraum an Ufern von stehenden Gewässern gemäss Art. 41b der Gewässerschutzverordnung.
12. die Pflicht, bei baulichen Veränderungen die ökologische Vernetzung des Rieds mit naturnahen Elementen in dessen Umgebung zu fördern.

Anträge

Hauptantrag:

Die Einsprache sei gutzuheissen, das Bebauungsplanverfahren sei aufzuheben und ausgehend vom Stand von anfangs 2012 neu so aufzurollen, dass die hier aufgeführten Mängel im Verfahren und im Materiellen behoben werden können.

Eventualanträge:

Die vorgeschlagenen Sonderbauvorschriften sind so abzuändern, dass die vorgenannten materiellen Mängel behoben werden. Für die konkreten Anträge dazu wird auf die ausführliche Einsprache verwiesen.

B. Ausführliche Einsprache

I. Formelles

Der Verein Pro Halbinsel Horw (PHH) – Einsprecher 1 – ist seit Jahrzehnten zur ideellen Verbandsbeschwerde legitimiert, weil er nach Statuten und ständiger Praxis seit 1973 sowohl in Baurechtsfragen wie in Fragen des Orts- und Landschaftsschutzes im Bereich der Gemeinde Horw Einsprachen und Beschwerden führt. Seine Legitimation stützt sich insbesondere auf das kantonale Planungs- und Baugesetz, § 207, Bst. d sowie auf das Gesetz über Natur- und Landschaftsschutz, § 48 Bst. d. Die PHH widmet sich seit weit mehr als den dort geforderten fünf Jahren statutengemäss den Interessen des Umwelt-, Natur und Heimatschutzes im Kanton Luzern.

Die gesamtschweizerische Organisation Pro Natura – Einsprecher 2 – ist nach Art. 12 i.V.m. Art. 2 NHG und Art. 24 i.V.m. Art. 34 RPG zur Einsprache und zur allfälligen Beschwerde legitimiert. Pro Natura wird auf kantonaler Ebene durch ihre Kantonalsektion Pro Natura Luzern – Einsprecher 3 – vertreten, welche ausserdem gestützt auf § 207 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zur Einsprache legitimiert ist. Vollmachten werden auf Wunsch nachgeliefert.

II. Verfahrensmängel

1. Der Bebauungsplan verletzt die Planungshierarchie, indem er den Bebauungsplan dem Ergebnis eines privaten Architektenwettbewerbs unterordnet.

Im BZR vom 1. 12. 1996 galt für den Winkel eine Kurzone mit 2 Vollgeschossen und einer Ausnützungsziffer von 0,40 (für Hotels 3 Vollgeschosse). Mit dem BZR vom 26. 9. 2010 wurde diese Zone durch eine Kernzone ersetzt, die „dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile“ dienen soll (Art. 9). Die Nutzungsintensität sollte in einem Bebauungsplan bestimmt werden.

Die ersten Grobentwürfe dieses Bebauungsplans vom 18. Januar und 13. März 2012 hielten sich noch einigermaßen an die frühere Ordnung, indem sie etwa eine maximale Ausnützung

von 0,55 sowie Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30° vorsahen. Insbesondere erklärten sie als Ziel des Bebauungsplans, „das intakte Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie durch eine gute Gestaltung den Auftakt und Bezug zum See zu verbessern und sicherzustellen“ (Art. 2 Abs.1).

Das änderte sich mit den Arbeiten an einem Architekturwettbewerb für die Baubereiche Süd, jenen vier Baubereichen, die direkt an das Steinibachried grenzen und in der Riedschutzzone gemäss BZR liegen. Die Planungsverantwortlichen verstanden ihren Auftrag einseitig als Pflicht zur Verdichtung des Bauens (Prof. Dieter Geissbühler, Präsident des Preisgerichts, an der öffentlichen Präsentation vom 8. April 2014: „Wir müssen verdichten!“). Entsprechend wurde eine maximale bauliche Ausnützung des Perimeters angestrebt. Die Planungsrichtlinien für den Architekturwettbewerb in Ziffer 3.3 für die Baubereiche Süd sahen daher Folgendes vor:

„Im Bau- und Zonenreglement sind heute keine Vorgaben geregelt. Deshalb sind für die Bearbeitung die Geschossigkeit wie auch die Dichte, die durch den Bebauungsplan-Entwurf gegeben sind, nicht zu berücksichtigen und neu zu erarbeiten. Es sind mögliche Potentiale mit höherer Dichte und Geschossigkeit unter Berücksichtigung der Ortsverträglichkeit aufzuzeigen“ (Bericht des Preisgerichts, S. 12).

Gestützt auf das Ergebnis des Wettbewerbs will der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans nun ein Mehrfaches der bisherigen Ausnützung zulassen: Nach Art. 8 Abs. 5 des Entwurfs zu den Sonderbauvorschriften soll in den Baubereichen Süd mit einer Fläche von etwa 3700 m² eine Geschossfläche von brutto etwa von 4240 m² realisiert werden. Obwohl die anrechenbare Geschossfläche im Rahmen eines Bebauungsplans nicht genau bestimmt werden kann, wird die im Baubewilligungsverfahren resultierende Ausnützungsziffer wahrscheinlich 1.00 deutlich übertreffen. Auch in andern Belangen (z. B. unterirdische Einstellhallen oder Abstand zum Ried) übernimmt der Bebauungsplan im wesentlichen die Erfordernisse aus dem Siegerprojekt des Wettbewerbs. Im Ergebnis bestimmen die in der öffentlichen Planungshierarchie nachgeordneten privaten Interessen den Gehalt des Bebauungsplans. Die öffentlichen Interessen lassen sich durch die privaten dominieren. Damit hat der Gemeinderat im vorliegenden Verfahren die Planungshierarchie verletzt.

Richtigerweise wäre die Hierarchie der Planungen auf gesetzeskonforme Weise umzusetzen gewesen: Die Vorgaben des Architektenwettbewerbs für die Baubereiche Süd waren nicht hinreichend, um das Ziel des Bebauungsplans zu verwirklichen. Der Bebauungsplan darf nicht vom Ergebnis des Wettbewerbs abhängig gemacht werden, sondern das Umgekehrte gilt: Vorprojekte müssen sich an die Vorgaben des Bebauungsplans halten. Dies schliesst nicht aus, dass Ideen aus dem durchgeführten Wettbewerb, sofern sie sich im Rahmen des Bebauungsplans verwirklichen lassen, auch für Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans genutzt werden können. Sie müssen aber in eine Gesamtschau integriert werden.

2. Der Bebauungsplan verletzt die Planungspflicht, indem er keine Gesamtschau seines Perimeters erstellt, sondern sich von der Perspektive des Bereichs Süd leiten lässt.

Das BZR und der Zonenplan behandeln die Kernzone Winkel als eine Einheit. Ihr Perimeter erfasst neben den vier Baubereichen Süd und dem historischen Ortsteil zwei weitere Baubereiche, die in einer Gesamtschau zu planen sind. Der Gemeinderat hat jedoch nur aus der Perspektive des bauwilligen Eigentümers der meisten Parzellen der Baubereiche Süd gehandelt. Wie in den Erörterungen zum materiellen Teil nachstehend aufgezeigt (Ziff. 7, 9

und 10 sowie in den Anträgen zu den Bestimmungen der Sonderbauvorschriften), hat er nicht beachtet, welche Anforderungen und Möglichkeiten sich aus einer integralen Betrachtung des Planungsgebiets ergeben würden. Beispielsweise sieht er grosse unterirdische Einstellhallen in unmittelbarer Nähe und unter dem Wasserspiegel des Rieds (in der Riedschutzzone!) vor, während im Baubereich Nord grosse Möglichkeiten im Berghang ungenutzt bleiben. Selbstverständlich konnte der Architektenwettbewerb des Privateigentümers von Parzellen der Baubereiche Süd sich auf das eigene Gebiet beschränken – der Gemeinderat hätte seine Planung nicht auf diese Perspektive reduzieren dürfen.

3. Der Bebauungsplan verletzt die Pflicht zur Ermessensausübung, indem er eine vorgeschlagene integrative Variante unbeachtet lässt. Damit begeht der Gemeinderat insgesamt eine Ermessensunterschreitung, die willkürlich ist.

Der Einsprecher 1 hat in seiner Eingabe vom 8. Mai 2014 im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einen Variantenvorschlag eingebracht, um die Verfahrensmängel 1 und 2 zu heilen. Darin hat er Folgendes vorgeschlagen:

„Bei integraler Betrachtung der ganzen Kernzone Winkel (also über den Perimeter des vorliegenden Architekturwettbewerbs hinaus – vom Baubereich Nord bis zum Sternen) ergibt sich für die Baubereiche Süd eine mögliche Weiterentwicklung: Da es sich im städtebaulichen Sinn bei den Baubereichen Süd nicht um eine Kernzone, sondern vielmehr um eine sensible Sonderzone handelt, sind wir mit ihrer Weiterentwicklung, die konsequent auf den Überlegungen des Siegerprojektes basiert, unter den folgenden Bedingungen einverstanden:

- 1) *Die vier lose ins Feld gestreuten Bauten sollen über eine möglichst geringe Fläche (nur 1 Wohnung/Stockwerk) und über ein möglichst transparentes Sockelgeschoss (Konstruktion auf Säulen, soweit Zirkulation und Nebenräume dies zulassen) verfügen. Dadurch wird der möglichst freie Durchblick von der Winkelstrasse zum Ried – der einem öffentlichen Interesse entspricht – gewährleistet. Dieser Qualitätsgewinn würde unseres Erachtens auch eine höhere Stockwerkszahl und eine massvolle Anhebung der Nutzung (ausgehend von 0,40 nach BZR 1996 Art. 10) rechtfertigen.*
- 2) *Gleichzeitig ist die unterirdische Parkanlage von den Baubereichen Süd in den Baubereich Nord zu verschieben, um eine Renaturierung des ursprünglichen Rieds, die den Intention des Siegerprojektes entspricht, zu ermöglichen.*
- 3) *Um den Status der Sonderlage der Baubereiche Süd zu manifestieren, müssen seine Freiräume grösstmöglich mit öffentlichen Wegen (vom Parkplatz an der Seestrasse bis zum Sternen) durchzogen werden.“*

In seiner Antwort vom 22. Dezember 2014 (S. 6, Tabelle Ziff. 5g) stützt sich der Gemeinderat einzig auf den Architekturwettbewerb und auf eine geringfügige Verschiebung der Baubereiche und zeigt damit, dass er ausschliesslich den Bereich Süd im Blick hat. Er behauptet nicht einmal, dass er eine Gesamtschau der Kernzone vorgenommen habe. Indem er dies unterlässt, schöpft er sein Ermessen nicht aus und begeht eine Ermessensunterschreitung. Damit verletzt er das Willkürverbot.

III. Materielle Mängel

4. Der Bebauungsplan verletzt das Raumplanungsgesetz, indem er die geforderte Abwägung der öffentlichen Interessen gemäss Art. 3 RPG unterlässt.

Das Raumplanungsgesetz fordert nicht nur die haushälterische Nutzung des Bodens (Verdichtung), sondern ebenso die Achtung der natürlichen Gegebenheiten, den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Landschaft (Art. 1 RPG). Ferner sind die Landschaft zu schonen, See- und Flussufer freizuhalten und naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten (Art. 3 RPG). Insbesondere verlangt das Eingliederungsgebot von Art. 3 Abs. 2 Buchst. b., dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, im vorliegenden Fall also in das Steinibachried. Diesem Zweck soll auch die Riedschutzzone nach Art. 17 RPG dienen, welche den Grossteil der Kernzone Winkel überlagert. Das Gesetz verfolgt somit eine Mehrzahl von unter sich spannungsreichen Zielen, unter welchen stets ein Ausgleich zu suchen ist. Ein solcher Ausgleich ist weder im Verfahren der Erarbeitung des Bebauungsplans noch in seinem Ergebnis, dem Planentwurf und dem Entwurf der Sonderbauvorschriften erkennbar. Vielmehr sucht der Bebauungsplan einseitig, die Nutzung insbesondere in den Baubereichen Süd zu maximieren.

Nach der vom RPG geforderten Rechtsgüterabwägung müsste der Bebauungsplan neben der Verdichtung gleichzeitig mindestens folgende zwei öffentliche Interessen wahrnehmen:

- Die Wahrung und Erweiterung des historischen Ortsbildes
- Den Schutz des angrenzenden Rieds und seines öffentlichen Erholungswerts.

Private Nutzungsinteressen haben sich diesen öffentlichen Anliegen unterzuordnen, ebenso das Interesse der Gemeinde an einem optimalen Steuerertrag. Der Bebauungsplan verletzt damit die massgeblichen öffentlichen Interessen.

5. Der Bebauungsplan verletzt den Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit, indem er den Rechtsbegriff der Kernzone ohne Rücksicht auf die Lage des Bereichs Süd unmittelbar am Rand des Schutzgebiets Steinibachried einseitig als Auftrag zur Verdichtung interpretiert und keine Abwägung zum Riedschutz vornimmt.

Der Bebauungsplan setzt den unbestimmten Rechtsbegriff der „Kernzone“ in unverhältnismässiger Weise um, indem er einseitig auf die verdichtete Bauweise setzt. Im Normalfall wird das Anliegen der verdichteten Bauweise zwar zu Recht als dominantes Kriterium zur Konkretisierung dessen gewertet, was in einer Kernzone gebaut werden darf. Eine Besonderheit der Kernzone Winkel lässt das Anliegen der verdichteten Bauweise aber gegenüber andern Fällen zurücktreten: Im Gegensatz zu normalen Stadt-, Dorf- oder Quartierkernen ist diese Kernzone nicht allseits von Bauzonen umgeben, welche einen harmonischen Übergang von dicht überbautem Kern zu Wohn- und Gewerbegebieten bis zum Rand der Bauzone schaffen. Die „Kernzone“ Winkel ist zugleich eine in See nähe gelegene „Randzone“ des Baugebiets, die an das nationale Naturschutzgebiet, das Steinibachried, grenzt. Dieser Besonderheit trägt der Bebauungsplan bei der Bestimmung der zulässigen Nutzung in keiner Weise Rechnung. Es fehlt jede Begründung für die vorgesehene Nutzungssteigerung um mehr als einen Faktor 2 gegenüber dem historischen Ortsteil unmittelbar am Rand des BLN Gebiets 1605 und angrenzend an ein national geschütztes Naturschutzgebiet. An dieser peripheren Lage widerspricht diese Ausnützung, die beinahe den in Horw möglichen Höchstwert erreicht, allen Zielen des Landschaft-, Ortsbild- und Riedschutzes.

Den Baubereichen Süd 1 bis 4 und Sternen ist die Riedschutzzzone überlagert, welche die Nutzung des Gebiets besonderen ökologischen Auflagen unterstellt. Daher können für die Kernzone Winkel nicht unbesehen die Vorschriften für normale Kernzonen angewendet werden. Zwischen dem historischen Kern des Winkels und dem Ried müsste daher innerhalb der „Kernzone“ eine Abstufung der Bauweise vorgesehen werden, welche in Ried Nähe eine verhältnismässige Ausdünnung der Bebauung erzwingt.

Der Verfassungsgrundsatz der Verhältnismässigkeit erfordert somit im vorliegenden Fall eine Differenzierung des Begriffs der Kernzone: Normale Ortsplanung heisst höchste Verdichtung im Kern, Ausdünnen zum Rand hin, insbesondere bei Angrenzung an ein Naturschutzgebiet. Eine Kernzone, die zugleich eine Randzone zu einem Naturschutzgebiet darstellt, muss dieser Lage angepasst werden. Im Gegensatz dazu soll hier umso massiger und höher gebaut werden, je näher man ans Ried gelangt. Der Gemeinderat verletzt damit das Verhältnismässigkeitsgebot.

Ebenso verletzt der Gemeinderat damit auch seine eigene Planung, die im Dorfkern verdichten, die Halbinsel (d.h. auch den Winkel) aber möglichst frei halten will:

- Das Leitbild zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Horw (beschlossen vom Gemeinderat am 12. Mai 2005) stellt fest: „Die seeufnahen Siedlungsgebiete rund um die Halbinsel sind parkähnlich gestaltet und locker bebaut. Auf eine bauliche Verdichtung ist hier zu verzichten.“
- Im Dokument „Horw auf dem Weg in die Zukunft“ (Öffentliche Auflage der revidierten Ortsplanung vom 15.6. bis 14.7.2009) verpflichtete sich der Gemeinderat zu einem „sensiblen Umgang mit der Halbinsel und ihrer einzigartigen Landschaft“ und erklärte den Stimmbürgern und Stimmbürgerinnen: „Mit der Zuweisung des Weilers Winkel in eine Kernzone soll an diesem attraktiven Standort eine moderate Entwicklung und moderate Verdichtung gefördert werden.“

Da eine Steigerung der Ausnutzung um mehr als das Doppelte nicht als moderat bezeichnet werden kann, lässt sich der Bebauungsplan nicht bewilligen, ohne dass der Gemeinderat seine Glaubwürdigkeit aufs Spiel setzt.

Schliesslich gilt es zu berücksichtigen, dass verdichtetes Bauen im Idealfall zu verdichtetem Wohnen und damit zu einer erhöhten Bevölkerungsdichte führt. Verdichtetes Bauen ist daher nur in Gebieten sinnvoll, die über eine Verkehrsinfrastruktur verfügen, welche das Mobilitätsbedürfnis ihrer künftigen Bewohner zu befriedigen vermag. Genau diese Voraussetzung ist in den Baubereichen Süd nicht gegeben: Es fehlt ein Anschluss ans öffentliche Verkehrsnetz. Die Stimmbürger haben sich zudem in zwei Abstimmungen (Verschiebung Zollhaus und Verbreiterung der Kurve im Rank) gegen einen Ausbau der Winkelstrasse geäussert und die Gemeinde hat zusätzliche Verengungen eingebaut.

Die hier vorgetragene Kritik mündet insbesondere in die Forderung nach Korrekturen in Bezug auf die Baubereiche Süd: Diese stellen einen besonders sensiblen Teil der rechtlich als Einheit geregelten „Kernzone Winkel“ dar. Deshalb muss der Bebauungsplan für diese Baubereiche die im Entwurf vorgesehene Nutzung über die Hälfte reduzieren, um die oben dargelegten Kriterien zu erfüllen. Dabei sind die Durchblicke von der Winkelstrasse auf das Ried zu erweitern, die Stockwerkshöhe auf das Mass des historischen Kerns zu reduzieren

und Dachformen mit einer Dachschräge von etwa 30° vorzusehen. Erst eine derartige Gestaltung entspricht den gesetzlichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplans.

6. Der Bebauungsplan verletzt das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern, insbesondere die Zielvielfalt, die ökologischen Gesichtspunkte und den Zweck einer Kern- oder Dorfzone

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern verweist ausdrücklich auf die Zielvielfalt der Raumplanung (§ 2 Abs. 1 PBG). Es verlangt zudem, dass auf allen Planungs- und Realisierungsstufen die ökologischen Gesichtspunkte mitzubeachten seien (§ 2 Abs. 2 PBG). Die Kern- oder Dorfzone dient insbesondere der Erhaltung der historisch bedeutsamen Stadt-, Orts- oder Quartierkerne. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen (§ 44 PBG). Damit liefert der bestehende Kernbereich den Massstab für die Gestaltung der angrenzenden Baubereiche einer Kernzone. Dieser Massstab wird sowohl nach Umfang wie nach Gestaltung der Bauten in den Bereichen Süd verletzt.

Die gesetzliche Vorgabe, wonach der historische Ortsteil Winkel geschützt und massvoll weiterentwickelt werden muss, ist unter Anwendung aller rechtlichen Kriterien und im Ausgleich zwischen Ortsbild- und Riedschutz umzusetzen. Dem Prinzip der haushälterischen Nutzung des Bodens (verdichtete Bauweise) stehen dabei die Prinzipien der Wahrung des Ortsbilds (historischer Kern Winkel) und des Natur- und Landschaftsschutzes (Steinibachried) gegenüber. Die beiden letztgenannten verbieten insbesondere in den Baubereichen Süd (der unmittelbar an den historischen Teil und an das Ried angrenzt) eine Steigerung der Nutzung gegenüber dem bestehenden Ortsteil.

Kernzonen erfüllen auch eine Funktion für die Öffentlichkeit. Sie dienen nicht ausschliesslich dem Wohnen. Daher findet man in ihnen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten, Hotelbauten etc. Ihre Umgebung ist vorwiegend öffentlich zugänglich und für das Publikum attraktiv zu gestalten. Für die Kernzone Winkel bedeutet dies z. B., dass für die Öffentlichkeit ein Spazierweg vom Parkplatz beim Dormenhaus zum Hotel Sternen zu planen ist, der zwischen Zollhaus und Ried durchführt und den Engpass im historischen Teil entlastet. Dies entspricht auch Art. 9 BZR, der unter anderem in Aussicht stellt, in einem Bebauungsplan zur Kernzone Winkel würden die Rahmenbedingungen für eine Weiterentwicklung der öffentlichen Freiräume, Verkehrsanlagen, Fuss- und Veloverbindungen festgehalten. Im aktuellen Entwurf suchen wir solche Hinweise vergeblich.

Mangels Abwägung der unterschiedlichen Kriterien, welche in der Kernzone Winkel zu beachten sind, erfüllt der Bebauungsplan die Vorgaben des § 65 Abs. 2 PBG nicht, wonach Bebauungspläne „eine ... der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen“ müssen.

Die Kernzone Winkel ist gemäss ihrer Zielsetzung als „Zone zum Schutz des Ortsbilds“ einzustufen. Deshalb steht der Bebauungsplan auch im Widerspruch zum § 142 Abs. 2 PBG, der verlangt, dass sich in historischen Ortskernen Neubauten zum Schutz des Ortsbilds den bestehenden Bauten anzupassen haben. Die Vorschrift, wonach „Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen“ sind, gilt nach § 142 Abs. 2 PBG nicht nur im historischen Ortskern selbst, sondern auch für „Gebäude, die sich in einer Zone zum Schutz des Ortsbildes befinden“.

7. Der Bebauungsplan verletzt das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw vom 26. 9. 2010, das den Schutz und die massvolle Weiterentwicklung der historischen Ortsteile vorschreibt.

Nach dem BZR der Gemeinde Horw vom 26. 9. 2010 dienen die beiden Kernzonen Dorf (Gebiet um den Kreisel Merkur) und Winkel „dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung der historischen Ortsteile“ der Gemeinde (Art. 9. Abs. 1 BZR). Der Bebauungsplan, der für diese beiden Zonen zu erstellen ist, hält „die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters“ fest. Kriterien für den Bebauungsplan sind somit die Einheitlichkeit der Bauweise von bestehendem Ortskern und Erweiterungsgebiet und die Wahrung des historischen Charakters – auch im Erweiterungsgebiet. Zu diesem Zweck fährt das BZR fort, insbesondere seien „Abmessungen, Bauvolumen, maximale Gebäudehöhe, Dachformen, schützenswerte Bauten, öffentliche Freiräume, Verkehrsanlagen und öffentliche Fuss- und Veloverbindungen“ festzuhalten (Art. 9, Abs. 3 BZR). Für all diese Kriterien gilt gemäss PBG der Charakter des bestehenden Kernbereichs als Massstab.

Im historischen Ortskern Winkel sind folgende bauliche Kriterien eingehalten:

- relativ kleine Grundrisse und niedrige Firsthöhen (kleinmassstäbliche Bebauung)
- zweistöckige Bauweise (mit Sockel und halbem Dachgeschoss – einzig auf den Grundstücken 453 / 454 und 435 waren bzw. sind dreistöckig gebaute Häuser vorhanden)
- ausschliesslich Giebeldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40°.

Diese Kriterien definieren den Massstab für die zu planende Erweiterung. Um diesen Charakter des historischen Ortsteils zu wahren, kann der Gemeinderat im Erweiterungsgebiet „Baumaterialien, Farbe, Bepflanzung sowie weitere Gestaltungselemente vorschreiben“ (Art. 9, Abs. 5 BZR). Die Kann-Vorschrift ist dabei kein freies Ermessen, sondern eine Pflicht, soweit der Zweck des Bebauungsplans eine Regelung erfordert. Der Gemeinderat ist daher gehalten, in Bezug auf die Bepflanzung die Vorgabe des Siegerprojekts in den Bebauungsplan aufnehmen, wonach die Umgebung der Bauten in den Baubereichen Süd bis zur Winkelstrasse mit Schilf zu bepflanzen sind. Artikel 20 des Entwurfs zu den Sonderbauvorschriften (der einheimische und standortgerechte Pflanzen fordert) könnte auf diese Weise präzisiert werden. Art. 9 Abs. 5 ist nämlich nicht erst im Baubewilligungsverfahren anzuwenden. Für dieses gilt Art. 35, der zum Teil die gleichen Anforderungen aufstellt wie Art. 9 Abs. 5. Diese Doppelspurigkeit hat nur einen Sinn, wenn die Anforderungen von Art. 9 Abs. 5 bereits im Bebauungsplan erfüllt werden sollen. Der Absatz hat denn auch zum Zweck, „den Charakter des historischen Ortsteils zu wahren und eine einheitliche Entwicklung zu gewährleisten“. Einheitlichkeit aber kann nicht erst im Baubewilligungsverfahren für ein einzelnes Gebäude gewährleistet, sondern muss im Voraus für ein zusammenhängendes Baugebiet garantiert werden.

Im späteren Baubewilligungsverfahren gelten noch genauere Kriterien für den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 35 BZR). Die Dächer sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Dachgestaltung ist in landschaftlich exponierten Lagen oder wo die Dachaufsicht möglich ist, besonders Rücksicht zu nehmen (Art. 37 BZR). – Obwohl diese Konkretisierungsstufe im Bebauungsplan noch nicht gefordert ist, darf dieser keine Vorschriften enthalten, welche eine zielkonforme Ausübung der Baubewilligungskompetenzen verunmöglichen oder erschweren. Z. B. dürfen nicht

Flachdächer oder Dächer mit einer maximalen Neigung von 8° vorgeschrieben werden (Art. 8 Abs.3 des Entwurfs zu den Sonderbauvorschriften), wodurch entgegen Art. 37 BZR keine ortsbildkonforme Dachneigung mehr möglich wird. In solchen und ähnlichen Belangen entscheidet der Bebauungsplan bereits Fragen des Baubewilligungsverfahrens. Er muss sich daher bereits an die gesetzlichen Kriterien dieses Verfahrens halten.

Der Bebauungsplan verletzt diese Vorgaben in mehrfacher Weise. So sieht er in den Baubereichen Süd vier grossflächige, 3 bis 4-stöckige Baukörper auf einem Sockelgeschoss mit Flachdach oder einer Dachneigung von höchstens 8° vor und schafft damit, sowohl was die Gebäudevolumen, die Gebäudehöhe, die Anzahl Geschosse als auch ihre Gestaltung betrifft, einen ausgesprochenen Kontrast zum historischen Dorfteil und steht damit im krassen Widerspruch zu Art. 9 BZR (*vgl. die drei Visualisierungen im Anhang*).

Warum in den Baubereichen Süd, wo die vorgesehenen Baukörper optisch wesentlich stärker in Kontrast zum historischen Ortsteil geraten als die Bauten im Baubereich Nord, nicht die gleichen Dachvorschriften gelten wie dort, scheint nicht begründbar. Die Vorschrift von Art. 7 Abs. 3, die für den Baubereich Nord Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30 ° vorsieht, müsste zumindest in gleicher Schärfe für die Baubereiche Süd gelten.

Es macht aus raumplanerischer Sicht auch wenig Sinn, die Bauhöhenkoten für die Baubereiche Süd 1 bis 4 höher festzulegen, als für die hinter ihnen, am Hang liegenden Gebäude im Baubereich Nord.

Obwohl an vorderster Front, am unmittelbaren Rand des BLN Gebiets, d.h. in landschaftlich äusserst empfindlicher Lage gelegen, nehmen die vier Baukörper im Baubereich Süd bezüglich ihrer Höhe und der sehr hohen Ausnutzung keinerlei Rücksicht auf ihre Umgebung in der Kernzone. Die in den Baubereichen Süd vorgesehene Überbauung stört somit das Landschafts- und Ortsbild an dieser empfindlichen Lage erheblich.

Der hier aufgezeigte Widerspruch zu Art. 9 BZR liesse sich auflösen, wenn die Masse für die Baubereiche Süd erheblich reduziert würden, so beispielsweise

- nur drei statt vier Baubereiche
- je maximal 2 Vollgeschosse (und ein Dachgeschoss mit Giebeldach)
- Entsprechend gesenkte Bauhöhenkoten
- Ebenso verkleinerte Gebäudegrundflächen

Ohne diese oder ähnliche Reduktionen in den Massen der Baubereiche Süd nimmt der Bebauungsplan weder Mass am historischen Ortskern noch ist die von ihm vorgesehene Weiterentwicklung *massvoll* oder *einheitlich*. Er erfüllt somit den im BZR und den Sonderbauvorschriften definierten Auftrag nicht.

8. Der Bebauungsplan verletzt den Grundsatz der Wahrung von Treu und Glauben gegenüber den Stimmberechtigten, welche im BZR unter diesen Voraussetzungen eine Kernzone Winkel beschlossen haben.

Das alte BZR von 1996 hatte für den Winkel eine Ausnutzung von maximal 0,35 – seit dem Jahr 2000 0,40 – vorgesehen, die bis 2011 Gültigkeit hatte. Mit dem neuen BZR wurden keine neuen Vorgaben für die Dichte der Bauweise gemacht. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger beschlossen lediglich eine Verschiebung der Vorschriften vom BZR zum Bebauungsplan und damit eine Delegation an den Einwohnerrat. Diesen verpflichteten sie auf

den Schutz und die massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils sowie auf „eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters“ (Art. 9 Abs.3). Nach Treu und Glauben musste beim Erlass von BZR und Zonenplan nicht mit einer Nutzungssteigerung auf mehr als das Doppelte des geltenden Rechts gerechnet werden. Gemeinderat und Einwohnerrat müssen sich an die im neuen BZR Art.9 versprochene „Wahrung“ der bisherigen Verhältnisse halten.

9. Der Bebauungsplan verletzt das Interesse der Öffentlichkeit am Erholungsraum beim Hotel Sternen und am Durchblick auf Ried und See

Das Steinibachried ist das ökologisch wertvollste Gebiet der Gemeinde Horw. Das Ensemble von Ried und Winkel ist ein Lebensraum und Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung: Es ist Ausgangs- und Angelpunkt der Horwer Seepromenade. Diese Qualität wird durch den Bebauungsplan unter zwei Gesichtspunkten missachtet:

Zum einen sieht Art. 9 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften vor, dass im Baubereich Sternen künftig nur noch ein Teil des Erdgeschosses öffentlich zugänglich sein muss. Damit ebnet der Bebauungsplan den Weg zu einer aus öffentlicher Sicht unerwünschten Umwandlung des identitätsstiftenden Hotels Sternen in ein privates Apartmenthaus mit Bootsplätzen. Eine weitgehende Umnutzung des Hotels in private Wohnungen würde den öffentlichen Charakter des südlichen Teils des Winkels erheblich beeinträchtigen. An prominenten Lagen gelegene, öffentliche Räume wie Hotels und Restaurationsbetriebe von gehobenem Standard dienen dem lokalen und regionalen Tourismus und sind im öffentlichen Interesse einer Seegemeinde zu erhalten.

Zum andern gewähren die in den Baubereichen Süd geplanten drei- und vier stöckigen Häuser den auf der Winkelstrasse Spazierenden nur schlitzzartige Durchblicke auf Ried und See und entwerten so diesen Erholungsraum. Eine geringere Verdichtung würde auch wesentlich mehr Durchblicke erlauben.

Damit verletzt der Bebauungsplan das öffentliche Interesse an der Schaffung und Erhaltung eines allgemeinen Erholungsraums Winkel.

10. Der Bebauungsplan verletzt das Verbot von Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können (Art. 25 Abs. 1 BZR)

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz schreibt vor, dass Riedgebiete besonders zu schützen sind (Art. 18 Abs. 1bis NHG). Die Baubereiche Süd 1 bis 4 und Sternen liegen in der Riedschutzzone. Für diese Zone schreibt das BZR (Art 25 Abs. 2) vor, dass alle Vorkehrungen untersagt sind, welche den Wasserhaushalt des Steinibachrieds stören, gefährden oder beeinträchtigen können. Es genügt schon die bloße Möglichkeit einer Gefährdung für das Verbot. Da der Baubereich Süd in unmittelbarer Nachbarschaft zum national geschützten Ried gelegen ist und mit seinen grossflächigen ober- und unterirdischen Geschossen dessen Wasserhaushalt mitprägt, leitet sich daraus ab, dass der Bebauungsplan Kernzone Winkel nur dann bewilligungsfähig ist, wenn vorgängig der Nachweis erbracht wurde, dass kein mögliches Bauvorhaben im Widerspruch zum Art. 25 des BZR stehen kann. Der erforderliche Beweis dafür steht aus. Ihn auf das Baubewilligungsverfahren zu

verschieben, schafft unverhältnismässige Risiken für bauwillige Investoren, weil die Gemeinde mit dem Erlass des Bebauungsplans die Erwartung begründet, dass Bauen grundsätzlich zulässig sei.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim angrenzenden Steinibachried um ein Flachmoor von nationaler Bedeutung sowie ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung handelt. Der Kanton sowie die Gemeinde Horw haben dafür zu sorgen, dass dieses wichtige Schutzgebiet ungeschmälert erhalten bleibt (Art. 4 Flachmoorverordnung; Art. 6 Amphibienlaichgebiete-Verordnung). Der Kanton hat hierfür die Verordnung zum Schutz des Steinibachriedes in der Gemeinde Horw erlassen (SRL 712). Im BZR ist eine Riedschutzzone ausgedehnt. Aus allen Erlassen geht klar hervor, dass in der Umgebung des Schutzgebietes sämtliche Bauten und Nutzungen zu unterlassen sind, welche das Schutzgebiet beeinträchtigen könnten.

Wir begründen diesen Standpunkt im Einzelnen wie folgt:

Das BZR untersagt im Art. 25 Abs. 1, in der Riedschutzzone alle Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt des Steinibachriedes stören, gefährden oder beeinträchtigen können. Der Bebauungsplan sieht nun aber zur Erfüllung der baurechtlichen Parkplatzpflicht einen unterirdischen, etwa 135 m langen, 37 m breiten und 3.5 m tiefen, praktisch die gesamte Riedschutzzone beanspruchenden Baubereich vor und pervertiert damit den Zweck dieser Schutzzone. Der Bau einer Tiefgarage dieses Ausmasses wird den Wasser- und Stoffhaushalt des Rieds mit Sicherheit stören, wahrscheinlich die Qualität des Rieds und seines Untergrunds als Lebensräume beeinträchtigen und möglicherweise sogar den Fortbestand dieser Ökosysteme gefährden. Der aufgelegte BP steht daher im schroffen Widerspruch zu Art 25 BZR.

Die angeführte Bestimmung untersagt ausdrücklich alle Vorkehrungen, welche den Wasserhaushalt stören *können* und verunmöglicht damit eine Bewilligung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs, wenn vorgängig nicht naturwissenschaftlich fundiert bewiesen wird, dass diese Möglichkeit mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund steht auch Art. 22 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften im Widerspruch zu Art. 25 Abs. 2 BZR, denn alles Meteorwasser, das auf die Riedschutzzone fällt und dort versickert, fliesst heute zum Ried. Wenn die Versickerung verhindert werden soll, so verändert das den Wasserhaushalt des Rieds.

Dem Art. 23 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften kann nicht Folge geleistet werden, da weder Seewasser noch Leitungswasser die gleiche ionale Zusammensetzung wie das am Durchfluss zum Ried gehinderte Hangwasser haben und daher mit Sicherheit kein „gleichwertiges Wasser“ in genügender Menge zur Verfügung steht.

11. Der Bebauungsplan verletzt den Gewässerraum an Ufern von stehenden Gewässern gemäss Art. 41b der Gewässerschutzverordnung

Um eine einheitliche Festlegung des Gewässerraums zu gewährleisten, müssen alle an einen See anstossenden Gemeinden von der gleichen Uferlinie ausgehen. Gestützt auf eine statistische Untersuchung der zur Verfügung stehenden langjährigen Messdaten der Pegelstände hat die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur für den Vierwaldstättersee den Seepiegel von 434 m.ü.M. als massgebende Uferlinie ermittelt. Da

diese Pegelhöhe mit der in den Landeskarten angegebenen Höhenlage der Seeoberfläche übereinstimmt, markiert der Rand der dort blau eingefärbten Seefläche die massgebende Uferlinie.

Die GSchV Art. 41b schreibt an Ufern von stehenden Gewässern ausgehend von dieser Uferlinie einen Gewässerraum von minimal 15m Breite vor. Für die Frage, ob der Gewässerraum eingehalten wird, ist somit entscheidend, ob die von den Planern im Bebauungsplan (Stand öffentliche Auflage: 27.4.2015) eingefügte Höhenlinie (434 m. ü. M.) mit der rechtlich relevante Uferlinie übereinstimmt.

Ein am 21. 4. 2015 um 09:30 Uhr vorgenommener Augenschein zeigte, dass – bei einem Pegelstand von 433.54 m. ü. M. – die von den Planern mit 434 m.ü.M. eingezeichnete Höhenlinie deutlich überschwemmt war. Wäre ihre Angabe richtig, so hätten bei diesem Wasserstand grosse Teile der seitlichen Mauern der Slipanlage im Trockenen stehen müssen. Der Steg, der von der südwestlichen Ecke des Sternenareals zum Schwimmsteg führt, hätte trockenes Land überbrückt und der Ufermauer des Sternengärtli's wäre eine rund 15 m breite Landzunge vorgelagert gewesen. All dies traf nicht zu!

Tatsächlich standen die seitlichen Slippmauern so tief im Wasser, dass dort sogar Boote anlegen konnten, der erwähnte Steg überbrückte fast auf seiner ganzen Länge eine offene Wasserfläche und der See reichte bis zur Mauer des Sternengärtli's.

Daraus folgern wir, dass die von den Planern eingezeichnete „gemittelte Höhenkote 434 m. ü. M.“ von der Realität abweicht.

Bis zum Beweis des Gegenteils qualifizieren wir sie deshalb als einen untauglichen Versuch, die planerisch relevante Uferlinie im Bebauungsplan soweit seewärts zu versetzen, dass der Baubereich Sternen die 15 m Abstandsvorschrift vom Seeufer einhalten kann (GSchV Art 41 b).

Die beiden offenen Gräben westlich des Sternenareals sind bei einem Pegelstand von 434 m.ü.M. mit eingestautem Seewasser geflutet. Somit folgt die rechtlich relevante Uferlinie ihren Ufern und der Gewässerraum hat dort beginnend Abstand von 15 Metern einzuhalten.

Wenn wir – unterstützt durch die Ergebnisse unseres Augenscheins – im Situationsplan auf die Höhenangaben von Swisstopo abstellen (der Rand der blau eingefärbte Flächen entspricht der Uferlinie auf 434 m ü.M.) so überlappen die Baubereiche Süd 2 und 4, Sternen und der unterirdische Baubereich zum Teil massiv mit dem Gewässerraum und stehen damit im Widerspruch zur GSchV Art. 41c (siehe Abb. 1).

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Hotels, Wohnhäuser und Tiefgaragen gehören offensichtlich nicht zu solchen Anlagen. Selbstverständlich gilt für bestehende Bauten und Anlagen ein Bestandschutz. Der Bebauungsplan-Entwurf definiert aber gewissermassen prophylaktisch, im Widerspruch zur genannten Bestimmung der GSchV für künftige Bauten Baubereiche im freizuhaltenden Gewässerraum

Ein Bebauungsplan, der eidgenössische Vorgaben in diesem Ausmass grob verletzt, kann nicht in Kraft gesetzt werden.

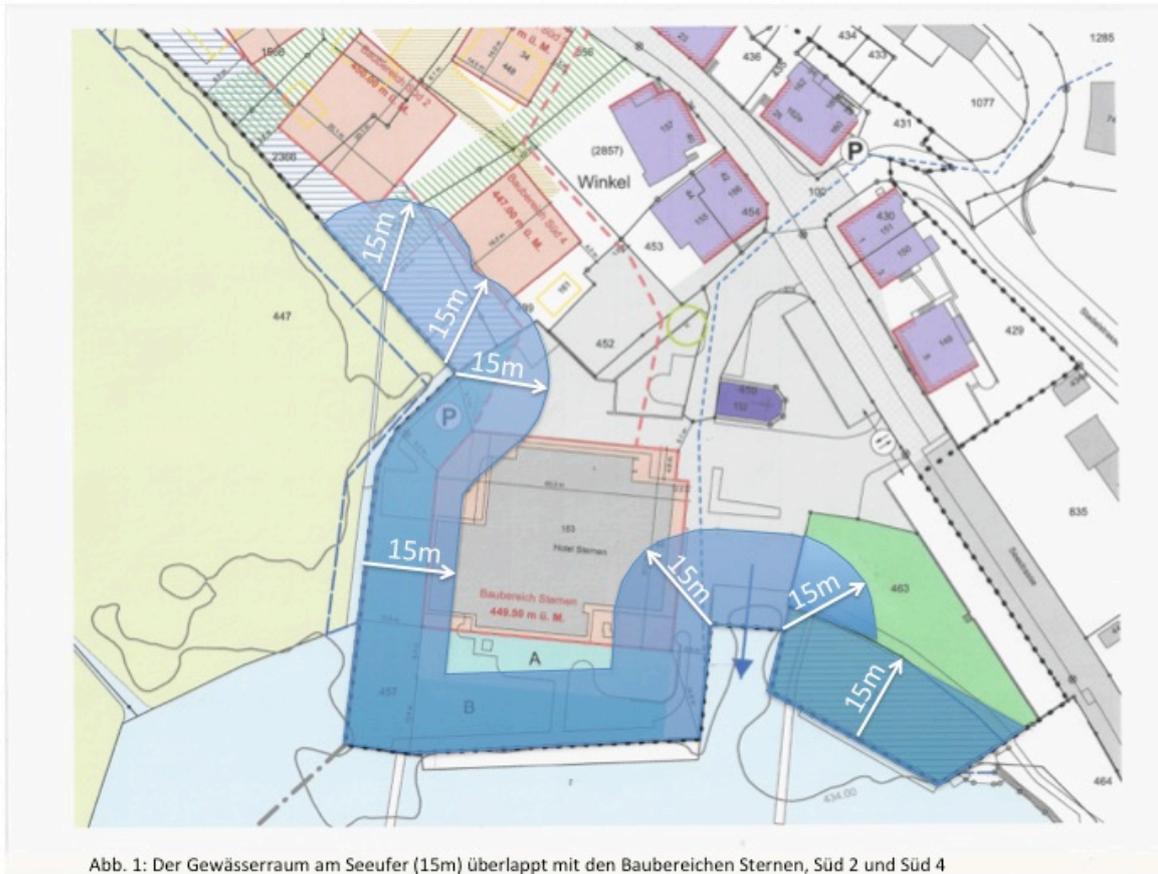


Abb. 1: Der Gewässerraum am Seeufer (15m) überlappt mit den Baubereichen Sternen, Süd 2 und Süd 4

12. Der Bebauungsplan verletzt die Pflicht, bei baulichen Veränderungen die ökologische Vernetzung des Rieds mit naturnahen Elementen in dessen Umgebung zu fördern.

Die geplanten grossräumig dimensionierten ober- und unterirdischen Bauten, welche das Ried massiv von seiner Umgebung abschotten, sind auch deshalb nicht bewilligungsfähig, weil der Art. 25 (BZR) im Abs. 4 den Gemeinderat verpflichtet, die ökologische Vernetzung des Rieds mit seiner Umgebung zu fördern.

Dabei gilt es zu beachten, dass die ökologische Qualität sowohl des „terrestrischen“ d.h. oberflächlich sichtbaren Teil des Rieds als auch sein wassergesättigter Untergrund als Lebensraum für artenreiche Biozönosen wesentlich von den ungestörten Wechselwirkungen mit den anschliessenden Biotopen „Hang östlich der Winkelstrasse“, „Riedschutzzone“ und „See“ abhängt..

Der Bebauungsplan missachtet nicht nur den Auftrag, das Ried mit den östlich der Winkel- und Seestrasse liegenden, naturnahen Elementen zu verknüpfen (BZR Art. 25 Abs. 4). Die Sonderbauvorschriften verunmöglichen die Erfüllung dieser Aufgabe sogar direkt:

- Art. 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften lässt im Baubereich Nord den Bau eines zusammenhängenden Sockelgeschosses zu,

- Art. 14 verlangt eine durchgehende Mauer mit einer Mauer von mindestens 1.2 m Höhe und
- In den Bereichen Sternen und dem historischen Kern wird auf die Revitalisierung der eingedolten Fließgewässer und sogar auf die Bezeichnung der Gewässerräume ohne zwingenden Grund explizit verzichtet.
- Die Tiefgaragen beeinträchtigen den unterirdischen Wasseraustausch zwischen den genannten Bereichen.

Im Vergleich zur heutigen lockeren Überbauung des Baubereichs Süd mit kaum unterkellerten Gebäuden schottet der Bebauungsplan das Ried verstärkt von den östlich der Winkel- und Seestrasse gelegenen naturnahen Biotopen ab und schränkt damit die Vernetzung zwischen Ried und Umland weiter ein

„Abschotten vom Umland“ und „ökologisch vernetzen“ sind – auch für Laien verständlich – zwei Begriffe, die gegensätzlicher nicht sein könnten. Daher folgern wir zusammenfassend, dass nur ein überarbeiteter Bebauungsplan zulässig ist, der nachweislich zu einer Verbesserung der ober- und unterirdischen Vernetzung des Rieds mit seinem Umland beiträgt (Art. 25 Abs. 4 BZR)

Wir schlagen deshalb vor, es sei im Bebauungsplan festzuhalten, dass bei baulichen Veränderungen im Bereich von eingedolten Gewässern diese zu öffnen und zu renaturieren seien. Konkret soll bei dieser Gelegenheit

- die über die Schächte M01526 und M01525 führende Meteorwasserleitung auf das Solenniveau 433.5m ü M ausgegraben und dieser Graben im grün schraffierten Freihaltebereich westlich am Zollhaus vorbei bis zur Winkelstrasse verlängert, mit Grund- und Meteorwasser aus den Parzellen 2367, 439, 856 und 2857 gespiesen und renaturiert werden.
- der eingedolte Bodenbach zwischen der Winkelstrasse und dem See geöffnet und renaturiert werden.

Dazu verpflichtet wird der Gemeinderat nicht nur durch das BZR sondern auch durch den behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan Horwer Halbinsel (Thema 10).

IV. Anträge

1. Hauptantrag:

Die Einsprache sei gutzuheissen, das Bebauungsplanverfahren sei aufzuheben und ausgehend vom Stand von anfangs 2012 neu so aufzurollen, dass die hier aufgeführten Mängel im Verfahren und im Materiellen behoben werden können.

2. Eventualantrag :

Wir verlangen eine wesentliche Nachbesserung im Plan und in den Sonderbauvorschriften.

a) Der Plan sei wie folgt zu ändern:

- 1) in den Baubereichen Süd sei gänzlich auf unterirdische Bauten zu verzichten und die Ausnützung auf die Hälfte zu reduzieren. Dabei seien sowohl die Gebäudegrundflächen wie die Gesamthöhenkoten (wie vorne unter Ziff. 7 dargestellt) herabzusetzen.
- 2) in den Baubereichen Süd 2 und 4 und Sternen seien die Baulinien so zu definieren, dass mögliche ober- und unterirdische Bauten den Art. 41b GSchV respektiert werden.

b) Die Sonderbauvorschriften seien wie folgt zu ändern:

- 3) in Art. 3 Abs. 1 sei gemäss der massgebenden Formulierung von Art. 9 BZO auf die bauliche Weiterentwicklung des „historischen Ortsteils“ Bezug zu nehmen statt auf den ja erst damit näher zu bestimmenden Begriff der „Kernzone“.
- 4) Ebenso sei in Art. 3 Abs. 2 Strich 1 auf eine massvolle Weiterentwicklung des „historischen Ortsteils“ Bezug zu nehmen statt auf den neuen, unbestimmten Begriff eines „intakten Ortsbildes“.
- 5) Art. 7 Abs. 2 Satz 2 sei zu streichen (ein zusammenhängendes Sockelgeschoss verletzt das Ziel, die Durchlässigkeit für Amphibien zu verbessern).
- 6) Artikel 8 Absatz 3 sei in Einklang mit Art. 12 zu bringen. Statt Flachdächer oder Dächer mit maximaler Neigung von 8° seien Satteldächer mit einer Neigung von 20 – 30 ° vorzusehen.
- 7) In Artikel 8 Absätze 4 und 5 seien die Masse der reduzierten Nutzung anzupassen.
- 8) Artikel 9 Abs. 2 Satz 1 sei zu streichen und zu ersetzen durch:
„Im Baubereich Sternen ist das gesamte Erdgeschoss als öffentlich zugängliches Restaurant und mindestens ein Vollgeschoss zur Beherbergung zu nutzen. Im Fall einer Ersatzbaute ist ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 durchzuführen.“
- 9) In Artikel 11 sei in den Baubereichen Süd ein Verbot unterirdischer Bauten vorzusehen.
- 10) In Art. 14 sei Satz 2 wie folgt zu ergänzen: ...unterbrochen werden und muss in ihrer Bauweise die Durchlässigkeit für Amphibien ermöglichen.
- 11) In Art. 16 Abs. 1 ist Satz 2 wie folgt zu präzisieren: Publikumsorientierte Kleinbauten sind ausserhalb des Gewässerraums zulässig.
Abs. 2 ist ersatzlos zu streichen, da im Grünraum keine zusätzliche Parkplätze geschaffen werden sollen.
- 12) Die gleiche Präzisierung sei in Art. 17 vorzunehmen (Abs. 3:... sind ausserhalb des Gewässerraums zulässig; Abs. 4: Der Teilbereich A kann ausserhalb des Gewässerraums als gedeckte Terrasse...).
- 13) Art. 19 sei durch einen neuen Satz 2 zu ergänzen: ...einfügt. Das Holz der Steganlage darf nicht imprägniert werden.
- 14) In Artikel 20 sei die Bepflanzung durch Schilf vom Riedrand bis zur Winkelstrasse vorzusehen.
- 15) In Art. 22 sei Abs. 2 wie folgt zu ergänzen: ...eingeleitet werden und sind in gleicher Menge durch Meteorwasser zu ersetzen.

- 16) In Art. 23 Abs.2 sei ein neuer Satz 2 einzufügen: ...ausgeglichen werden. Das Ausgleichswasser muss die gleiche ionale Zusammensetzung aufweisen wie das am Durchfluss zum Ried gehinderte Hangwasser. Es darf kein ...
- 17) Neue Vorschrift: In den westlich der Winkel- und Seestrasse liegenden Bereichen des Bebauungsplans sei die Umgebung der Gebäude als öffentlich zu erklären und für Fussgänger und Velofahrer attraktiv zu gestalten.

c) Folgende fehlende Erläuterungen seien abzugeben:

- 1) Es sei zu begründen, weshalb die geplante Überbauung die ökologische Vernetzung des Rieds mit seiner Umgebung fördere.
- 2) Es sei transparent und verständlich aufzuzeigen, weshalb das Planungsteam für den Bebauungsplan einerseits und die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur andererseits zu stark divergierenden Aussagen bezüglich der Lage der massgebenden Uferlinie kommen konnten.

Mit freundlichen Grüssen

Für den Verein Pro Halbinsel Horw (Einsprecher 1)

René Gächter, Präsident

Philippe Mastronardi, Vizepräsident

Für Pro Natura und Pro Natura Luzern (Einsprecher 2 und 3):

Marleen Schäfer
Fachmitarbeiterin Pro Natura Luzern

Anhang: Drei Visualisierungen

